Fascicolo edilizio, quando i confinanti possono accedere agli atti

Una recente sentenza chiarisce quando i proprietari confinanti possono accedere al fascicolo edilizio dell'immobile vicino: il ruolo della vicinitas e i requisiti previsti dalla legge 241/1990.

di Mario Petrulli – 19.03.26

Il **diritto di accesso ai documenti amministrativi**, in linea di principio, oltre ad essere funzionale alla tutela giurisdizionale, consente agli amministrati e, più in generale, ai cittadini di **orientare i propri comportamenti sul piano sostanziale per curare o difendere i loro interessi giuridici**, con la conseguenza che esso può essere esercitato in connessione a un interesse giuridicamente rilevante, anche se non sia ancora attuale un giudizio nel corso del quale siano da utilizzare gli atti così acquisiti.

La **tutela giurisdizionale del diritto di accesso** dunque assicura all'interessato **trasparenza ed imparzialità**, indipendentemente dalla lesione, in concreto, da parte della P.A., di una determinata posizione di diritto o interesse legittimo, facente capo alla sua sfera giuridica; difatti l'interesse alla conoscenza dei documenti amministrativi assurge a bene della vita autonomo, meritevole di tutela, separatamente dalle posizioni sulle quali abbia poi ad incidere l'attività amministrativa, eventualmente in modo lesivo, in contrapposizione al sistema, in vigore sino all'emanazione della legge n. 241/1990, fondato sulla regola generale della segretezza dei documenti amministrativi[1].

Giudizio in materia di accesso

Sempre in linea di principio, il giudizio in materia di accesso, anche se si atteggia come impugnatorio nella fase della proposizione del ricorso, in quanto rivolto avverso il provvedimento di diniego o avverso il silenzio – rigetto formatosi sulla relativa istanza, mira sostanzialmente ad **accertare la sussistenza o meno del titolo all'accesso** nella particolare situazione dedotto in giudizio alla luce dei parametri normativi, indipendentemente dalla correttezza o meno delle ragioni addotte dall'Amministrazione per giustificare il diniego; il giudizio proposto, ai sensi dell'art. 116 c.p.a., avverso il diniego ha per oggetto la **verifica della spettanza o meno del diritto medesimo**, piuttosto che la verifica della sussistenza o meno di vizi di legittimità del diniego impugnato.

Il giudice può, quindi, **ordinare l'esibizione dei documenti richiesti**, così sostituendosi all'Amministrazione e ordinandole un facere, solo se ne sussistono i presupposti, il che, pertanto, implica che, anche al di là degli specifici vizi e della specifica motivazione addotta nell'atto amministrativo di diniego dell'accesso, il giudice deve **verificare se sussistono o meno i presupposti dell'accesso**, potendo anche **negare per motivi diversi da quelli indicati dal provvedimento** amministrativo[2].

Condizioni da riscontrare nelle richieste di accesso

La Legge n. 241/990, negli artt. 22 e seguenti, è rigorosa nello scandire le **condizioni ineliminabili** che devono imprescindibilmente ricorrere. La legittimazione a richiedere l'accesso agli atti amministrativi, infatti, presuppone la **dimostrazione che gli atti oggetto dell'istanza siano in grado di spiegare effetti diretti o indiretti nella sfera giuridica dell'istante**; la posizione da tutelare deve risultare comunque **collegata ai documenti** oggetto della richiesta di accesso; il rapporto di strumentalità appena descritto deve, poi, **apparire dalla motivazione** enunciata nella richiesta di accesso; richiesta che non può dunque ridursi al richiamo a mere e generiche esigenze difensive, ma che deve **fornire la prova dell'esistenza di un puntuale interesse alla conoscenza della documentazione stessa e della correlazione logico-funzionale** intercorrente tra la cognizione degli atti e la tutela della posizione giuridica del soggetto che esercita il diritto, permettendo di capire la coerenza di tale interesse con gli scopi alla cui realizzazione il diritto di accesso è preordinato[3].

Tutto questo implica inevitabilmente che la domanda di accesso debba avere un **oggetto determinato** o quanto meno determinabile, non potendo essere generica e dovendo, per contro, **riferirsi a specifici documenti**, senza necessità di un'attività di elaborazione di dati da parte del soggetto destinatario della richiesta[4].

Il caso concreto: la sufficienza del requisito della vicinitas

Nella **sent. 5 febbraio 2026, n. 220, il TAR Campania, Salerno, sez. II**, l'oggetto di valutazione dei giudici è stato il **silenzio serbato dal Comune dinanzi ad un'istanza di accesso presentato dai confinanti** e finalizzata a prendere

visione ed **estrarre copia del fascicolo edilizio inerente l'immobile contiguo**; quale motivo dell'ostensione, i richiedenti avevano posto **ragioni correlate a danni** a loro dire **derivanti dall'esecuzione di lavori effettuati sull'edificio confinante** e dei quali, a questo punto, **intendevano verificare i titoli** legittimanti.

Secondo i giudici, nel caso specifico, sussistevano le condizioni legalmente cristallizzate per ottenere l'accesso, considerato che, ai fini dell'esercizio del diritto di accesso in materia edilizia e della configurabilità dell'interesse diretto, concreto ed attuale richiesto dall'art. 22 della legge n. 241 del 1990 per legittimare l'istanza di accesso agli atti (distinto dall'interesse richiesto per l'impugnazione dei titoli edilizi ai fini del relativo annullamento), **è sufficiente il requisito della *vicinitas***, che sussiste **in capo al confinante ma anche al frontista e a coloro che si trovano in una situazione di stabile collegamento con la zona** in cui si trova l'edificio, che sono direttamente tutelati dai limiti imposti all'esercizio dello *ius aedificandi*, e che rivestono, pertanto, una posizione differenziata rispetto agli altri appartenenti alla collettività in ordine al rispetto di tali limiti[5].

I **confinanti**, quindi, **hanno una chiara legittimazione**, visto il rapporto di prossimità con l'edificio del quale chiedono i titoli legittimanti la realizzazione e sono, dunque, titolari di una **situazione giuridicamente rilevante all'ostensione di tutti gli atti richiesti**: nel caso specifico analizzato dai giudici salernitani, inoltre, era stato palesato il proprio interesse a una **necessità di tutela risarcitoria** e comunque di accertamento che, per come richiamata nell'istanza di accesso, si presentava in astratto plausibile[6].

Note

[1] Consiglio di Stato, sez. V, sent. 5 agosto 2020, n. 4930.

[2] T.A.R. Campania, Napoli, sez. VI, sent. 3 marzo 2016, n. 1165.

[3] T.A.R. Lazio, Roma, sez. III, sen. 1° agosto 2018, n. 8584.

[4] T.A.R. Emilia-Romagna, Parma, sez. I, sent. 3 novembre 2020, n. 189.

[5] T.A.R. Campania, Napoli, sez. III, sent. 2 gennaio 2025, n. 7.

[6] Per un caso similare, cfr. TAR Emilia-Romagna, Parma, sez. I, sent. 19 settembre 2025, n. 378: "*Secondo l'indirizzo prevalente della giurisprudenza in tema di accesso ai documenti amministrativi, il richiedente l'ostensione degli atti non è tenuto a dimostrare la lesione di una posizione giuridica, ma la potenziale utilità che può trarre dalla conoscenza dei documenti di cui si chiede l'esibizione. Inoltre, il diritto di accesso non è solo funzionale alla tutela giurisdizionale, ma consente ai privati anche di orientare i comportamenti sul piano sostanziale per curare o difendere i propri interessi giuridici, pertanto può essere esercitato in connessione con un interesse giuridicamente rilevante – pure nelle ipotesi in cui non si sia proceduto ad azionare un giudizio nel corso del quale potranno essere utilizzati gli atti acquisiti – proprio al fine di valutare l'opportunità di una sua instaurazione (v. Cons. Stato, Sez. V, 17 maggio 2023 n. 4927). Ciò premesso in generale, va ricordato che, per consolidata giurisprudenza, il requisito della vicinitas attribuisce di per sé un interesse diretto, concreto e attuale a conoscere gli atti e i documenti del procedimento abilitativo relativo alle attività edilizie del vicino, al fine di verificare la legittimità del titolo e la conformità delle opere al medesimo, sicché al proprietario del fondo prossimo o contiguo a quello su cui siano realizzate nuove opere edilizie spetta il diritto di accesso a tutti gli atti abilitativi quando faccia valere l'interesse ad accertare il rispetto delle previsioni urbanistico-edilizie e della normativa vigente, e detta posizione, in quanto qualificata e differenziata e non meramente emulativa o preordinata ad un controllo generalizzato dell'azione amministrativa, è sufficiente, ai sensi dell'art. 22 della legge n. 241 del 1990, a legittimare il diritto di accesso alla documentazione amministrativa richiesta (v. TAR Sicilia, Palermo, Sez. IV, 1 aprile 2025 n. 716; TAR Veneto, Sez. IV, 28 febbraio 2025 n. 283; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 10 febbraio 2025 n. 447; TAR Umbria 2 ottobre 2024 n. 678). Ancora, è stato ripetutamente rilevato che, ai fini dell'esercizio del diritto di accesso in materia edilizia e della configurabilità dell'interesse diretto, concreto ed attuale richiesto dall'art. 22 della legge n. 241 del 1990, per legittimare l'istanza di esibizione degli atti – distinto dall'interesse richiesto per l'impugnazione dei titoli edilizi ai fini del relativo annullamento – è sufficiente il requisito della vicinitas, che sussiste in capo al confinante, ma anche al frontista e a tutti coloro che si trovano in una situazione di stabile collegamento con la zona in cui si trova l'edificio (quindi ai terzi proprietari o detentori qualificati di aree o immobili limitrofi o anche ivi residenti o aventi altro titolo di frequentazione), i quali sono direttamente tutelati dai limiti imposti all'esercizio dello ius aedificandi e rivestono, di conseguenza, una posizione differenziata rispetto agli altri appartenenti alla collettività in ordine all'osservanza di tali limiti (v. TAR Toscana, Sez. III, ord. 20 giugno 2025 n. 1123; TAR Lazio, Roma, Sez. II, 25 marzo 2025 n. 6052; TAR Campania, Napoli, Sez. VIII, ord. 3 marzo 2025 n. 1745; TAR Sicilia, Palermo, Sez. IV, 28 gennaio 2025 n. 208; TAR Lazio, Latina, Sez. II, 8 novembre 2024 n. 715)*"; conseguentemente, come affermato dai giudici parmensi, è illegittimo il diniego tacito su un'istanza di accesso presentata dal confinante e avente ad oggetto il titolo edilizio rilasciato al proprietario limitrofo.

Ti potrebbero interessare anche

SCIA edilizia: il Comune non può trasformarsi in arbitro tra vicini Clicca qui

Accesso al permesso edilizio del confinante: legittimo se serve a verificare le distanze legali Clicca qui

Articolo tratto da *EdilTecnico*